2007-02390/

Muni-EXPRESS

BULLETIN D'INFORMATION DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

N° 1 – FEVRIER 1997

Loi instaurant une procédure de révision administrative en matière d'évaluation foncière et modifiant d'autres dispositions législatives

NOTE

Il est important, pour la compréhension du texte qui suit, de référer à la version sanctionnée du projet de loi, puisque les articles cités sont ceux de cette version dont les numéros ne sont pas les mêmes, sauf dans le cas des articles 1 et 10 à 26, que ceux du projet de loi tel que présenté à l'Assemblée nationale. Les amendements apportés en commission parlementaire ont en effet entraîné une renumérotation des articles du projet de loi.

Le projet de loi 67 est devenu, une fois adopté et sanctionné, le chapitre 67 des lois de 1996. Il s'agit d'une coïncidence puisque habituellement, le numéro du chapitre de la loi adoptée ne correspond pas à celui du projet présenté à l'Assemblée nationale.

Introduction

Comme son titre l'indique, la Loi instaurant une procédure de révision administrative en matière d'évaluation foncière et modifiant d'autres dispositions législatives (LQ, 1996, chapitre 67), sanctionnée le 23 décembre 1996, a pour principal objet d'instaurer un nouveau recours préalable au dépôt d'une plainte devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec.

On retrouve également dans cette loi d'autres dispositions en matière de fiscalité municipale ainsi que des modifications à la Loi sur les cités et villes (LRQ, chapitre C-19) et au Code municipal du Québec (LRQ, chapitre C-27.1) permettant aux municipalités de conclure des ententes par lesquelles, entre autres, elles renoncent à leurs pouvoirs d'imposer des taxes et à celui d'appliquer tout ou partie de leurs règlements sur le territoire d'une réserve indienne situé dans les limites du leur.

Il est important de noter que les dispositions concernant la nouvelle procédure de révision administrative prennent effet à partir du 1er janvier 1998 ou avant cette date aux fins d'une contestation ou d'une correction relative à un rôle entrant en vigueur en 1998.

Révision administrative et plaintes

Procédure de révision

L'introduction de la nouvelle procédure de révision a entraîné un important renouvellement du chapitre X de la Loi sur la fiscalité municipale (LRQ, chapitre F-2.1) qui concernait uniquement, avant l'adoption du projet de loi 67, le processus de plaintes devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière (BREF). À partir du 1er janvier 1998 et aux fins de la contestation des rôles entrant en vigueur à partir de cette date, ce chapitre comprendra deux sections : une concernant la nouvelle procédure de révision administrative (articles 124 à 138.4) et l'autre concernant le processus de plaintes devant le BREF (articles 138.5 à 149).

L'article 124 de la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) tel que modifié prévoit que toute personne qui aura intérêt à contester un rôle pourra déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) une demande de révision. L'article 196.1 de la LFM, introduit par l'article 43 du projet de loi, permettra à un OMRE de conclure avec une municipalité locale une entente par laquelle toute demande de révision concernant un immeuble situé sur le territoire de cette municipalité devra être déposée auprès de cette dernière.

Le dépôt d'une demande de révision se fera par la remise de la formule prescrite par règlement, dûment remplie, au bureau de l'OMRE ou de la municipalité locale, selon le cas, ou par l'envoi de cette formule par courrier recommandé (article 135 LFM).

En vertu du nouvel article 263.2 LFM introduit par l'article 60 du projet de loi, l'OMRE pourra rendre obligatoire le versement d'une somme en même temps que le dépôt d'une demande de révision et prescrire un tarif permettant d'établir le montant de cette somme. Celle-ci ne pourra jamais dépasser la somme qui serait exigible dans le cas d'une plainte au BREF pour la même unité d'évaluation ou le même lieu d'affaires.

Cette demande de révision devra être faite avant le 1er mai suivant l'entrée en vigueur du rôle (article 130 LFM) ou dans les délais spécifiques prévus dans certaines situations visées aux articles 131 à 134.1 LFM tels que modifiés par les articles 17 à 22 du projet de loi. En fait, on a reproduit les

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales

mêmes délais qui s'appliquent actuellement au dépôt d'une plainte devant le BREF.

C'est l'évaluateur de l'OMRE qui aura la responsabilité de traiter la demande de révision, que celle-ci ait été déposée auprès de l'OMRE ou de la municipalité locale. Il devra vérifier le bien-fondé de la contestation et, avant l'expiration du délai prescrit, faire une proposition de modification du rôle au demandeur ou l'informer qu'il n'a aucune modification à proposer (article 138.3 LFM).

Le nouvel article 138.4 LFM prévoit que, dans les cas où la demande de révision devra être déposée avant le 1er mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle, le demandeur et l'évaluateur pourront conclure une entente sur une modification au rôle au plus tard le 1er septembre de la même année. Dans les cas prévus aux articles 131 à 134.1 LFM, une telle entente pourra être conclue selon la dernière des échéances, soit au plus tard le 1er septembre qui suit l'entrée en vigueur du rôle, soit dans les quatre mois qui suivent le dépôt de la demande de révision.

Lorsque l'organisme municipal responsable de l'évaluation prévoira ne pas pouvoir respecter l'échéance du 1er septembre prévue pour la conclusion d'ententes à cause, par exemple, d'un trop grand volume de demandes de révision, il pourra reporter cette échéance au 1er novembre qui suit l'entrée en vigueur du rôle.

Plaintes devant le BREF

On constate que le processus de révision conduira à deux situations possibles:

1. la conclusion d'une entente entre le demandeur et l'évaluateur sur une modification au rôle;
2. le maintien du *statu quo* dû au refus du demandeur d'accepter la proposition de modification que lui a soumise l'évaluateur ou au refus de ce dernier de proposer une modification au rôle.

Dans le cas où une entente interviendra entre l'évaluateur et le demandeur, toute personne que la loi considère comme étant un tiers intéressé pourra déposer une plainte devant le BREF. On pense, par exemple, à la personne au nom de laquelle l'unité d'évaluation ou le lieu d'affaires visé par la modification est inscrit au rôle ou au ministre des Affaires municipales si la modification concerne une inscription utilisée dans le calcul des sommes tenant lieu de taxes qu'il doit payer en vertu de la loi (article 138.5, 2e alinéa de la LFM). En pratique, on peut penser que la conclusion d'une entente mettra fin, dans la presque totalité des cas, au processus de contestation.

Dans le cas où il n'y aura pas eu entente dans le délai prévu, la personne qui a fait la demande de révision pourra déposer une plainte au plus tard le trentième jour qui suit la date limite pour conclure une telle entente. Cette plainte pourra être déposée dès que l'évaluateur aura fait une proposition écrite de modification ou qu'il aura signifié au demandeur, par écrit, qu'il n'a pas de proposition de modification à lui soumettre.

Mis à part des changements quant aux délais, qui découlent de l'insertion d'un recours préalable en révision administrative, la procédure de plainte demeure essentiellement la même. L'introduction de la plainte continuera de se faire par le dépôt de la formule prescrite par règlement, dûment remplie, au greffe de la Cour des petites créances et de la somme déterminée par règlement. Le traitement de la plainte devant le BREF se fera selon les mêmes règles qu'actuellement, à l'exception d'une modification apportée à l'article 142 LFM par l'article 27 du projet de loi. En l'absence du plaignant le jour de l'audience, le BREF pourra maintenant rejeter la plainte même si le plaignant l'a prévenu de son absence. Le BREF aura donc plus de latitude pour exiger des motifs lors de demandes de remise d'audience faites à la dernière minute.

Dates importantes

L'année d'entrée en vigueur d'un rôle d'évaluation et d'un rôle de la valeur locative comportera quelques dates importantes en ce qui a trait au droit d'en contester les inscriptions:

1er mai:	date limite pour déposer une demande de révision (article 130 LFM);
1er septembre[1]:	date limite pour la conclusion d'une entente entre l'évaluateur et le demandeur (article 138.4 LFM);
1er octobre[1]:	date limite pour déposer une plainte devant le BREF s'il n'y a pas eu d'entente (article 138.5, 3e alinéa).

Même si elle s'appliquera à la majorité des cas, la date du 1er mai de l'année d'entrée en vigueur du rôle ne sera pas toujours la date limite pour déposer une demande de révision. Dans les situations visées aux articles 131 à 134.1 LFM, où cette date limite pourra être postérieure au 1er mai de l'entrée en vigueur du rôle, l'échéance pour conclure une entente sera par conséquent décalée, repoussant ainsi également la date limite pour déposer une plainte.

EXEMPLE

Un incendie détruit une maison lors de la deuxième année d'application du rôle d'évaluation (1998). Conformément à l'article 131.2 LFM, une demande de révision est déposée le 31 décembre 1999 par le propriétaire du terrain, l'évaluateur n'ayant pas modifié le rôle conformément à l'article 174, paragraphe 6° de la LFM. Dans un tel cas, les délais d'exercice des recours seraient les suivants:

31 décembre 1999:	délai pour déposer une demande de révision (article 131.2 LFM);
30 avril 2000:	date limite pour conclure une entente (article 138.4(2) LFM);
30 mai 2000:	date limite pour déposer une plainte s'il n'y a pas eu entente (article 138.5(3) LFM).

Conclusion

Comme on le constate, le projet de loi 67 vient ajouter un volet important à la mission des évaluateurs. Dès le dépôt des rôles d'évaluation et de la valeur locative entrant en

1. Avant le 15 août de cette même année, l'OMRE pourra reporter au 1er novembre la date limite pour la conclusion d'une entente; la date limite pour déposer une plainte sera dans un tel cas décalée au 1er décembre.

vigueur en 1998, ceux-ci auront en effet la responsabilité de réviser le dossier de toute personne qui en fera la demande conformément à la loi. Les organismes municipaux responsables de l'évaluation devront par conséquent se préparer, au cours des prochains mois, à recevoir les premières demandes de révision qui commenceront à être déposées dès l'automne prochain dans le cas des municipalités dont les rôles seront déposés entre le 15 août et le 15 septembre 1997.

Quant aux contribuables, les modifications apportées par le projet de loi ne changent pas les échéances pour l'introduction d'un recours à l'encontre du rôle. Toutefois, ils devront obligatoirement se soumettre d'abord à la nouvelle procédure de révision administrative. Dans la mesure où cette révision permettra la conclusion d'ententes ou l'obtention par les demandeurs d'explications satisfaisantes de la part des évaluateurs, le BREF verra le nombre de plaintes déposées diminuer. On favorise ainsi un règlement sur le plan administratif d'un certain nombre de plaintes potentielles, en « impliquant » directement l'évaluateur, laissant ainsi au tribunal quasi judiciaire (le BREF) uniquement les cas qui demeureront litigieux après avoir fait l'objet d'une véritable révision.

Autres modifications

Correction d'office

Le chapitre XI de la Loi sur la fiscalité municipale (articles 151 à 157.1) prévoit une procédure de correction d'office du rôle qui peut se faire entre la date de son dépôt et le 1er mai suivant. Le projet de loi 67 a changé sensiblement la nature de cette procédure. Actuellement, une telle correction se fait par une requête présentée au BREF par l'évaluateur. Le BREF accepte de recevoir la requête s'il juge que la correction demandée est justifiée à sa face même. Cette requête peut être contestée par le biais d'une plainte. Si aucune plainte n'est déposée, l'évaluateur corrige le rôle en conséquence.

À partir du 1er janvier 1998 et avant cette date à l'égard des rôles qui entreront en vigueur en 1998, l'évaluateur pourra, dans le même délai qu'actuellement (entre le dépôt du rôle et le 1er mai suivant) faire une proposition de correction du rôle à la personne au nom de laquelle l'unité d'évaluation ou le lieu d'affaires y est inscrit (article 151 LFM modifié par l'article 28 du projet de loi). Cette procédure n'aura plus à être soumise au BREF. Évidemment, une telle proposition pourra être contestée, d'abord par le biais de la nouvelle procédure de révision (article 154 LFM modifié par l'article 31 du projet de loi) et, le cas échéant, par une plainte devant le BREF.

Ainsi, toutes les corrections d'office qui, même sans contestation, doivent actuellement se faire par l'entremise du BREF pourront, à partir du dépôt des rôles entrant en vigueur en 1998, se faire directement par l'évaluateur sous forme de proposition de correction.

Avis d'évaluation

Dans le cas d'une unité d'évaluation dont la valeur au rôle est égale ou supérieure à 1 000 000 $ ou d'un lieu d'affaires dont la valeur locative est égale ou supérieure à 100 000 $, l'avis d'évaluation devra, pour tout exercice financier municipal à partir de celui de 1998, être expédié dans les 60 jours qui suivent le dépôt du rôle (articles 8, 1° et 71 du projet de loi).

Par ailleurs, le compte de taxes ne pourra plus, à partir de 1998, « tenir lieu d'avis d'évaluation » (article 8, 4° et 71 du projet de loi); le compte de taxes et l'avis d'évaluation pourront toutefois se retrouver dans le même document (article 8, 3° du projet de loi), tout en étant distincts.

Modifications au rôle

L'article 174 de la LFM permet à l'évaluateur de tenir le rôle à jour, c'est-à-dire de le modifier, dans certains cas prévus expressément, pendant sa durée. L'article 36 du projet de loi ajoute un certain nombre de situations permettant à l'évaluateur de procéder ainsi. Le nouveau paragraphe 12.1° de l'article 174 permet dorénavant à l'évaluateur de modifier le rôle pour refléter une situation qui justifie le regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule, la subdivision d'une unité en plusieurs ou d'autres restructurations semblables d'unités d'évaluation.

Compensation pour services municipaux

L'article 205 de la LFM prévoit que certains immeubles exemptés de taxes en vertu de l'article 204 LFM peuvent faire l'objet d'une compensation pour services municipaux. Cette compensation est limitée à 0,50 $/100 $ d'évaluation. Elle ne peut toutefois s'appliquer si l'immeuble « est une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses qui fait partie d'un réseau d'aqueduc ou d'égout ou d'un système ou équipement de traitement d'eau ou d'ordures, ou s'il s'agit du terrain qui constitue l'assiette d'une telle construction.

L'article 49 du projet de loi vient modifier cette règle à l'égard des immeubles appartenant à une communauté urbaine, une MRC, à un de leurs mandataires ou à celui d'une municipalité locale ou à une société de transport dont le budget est soumis à un collège d'élus municipaux.

Dans leur cas, la compensation qui était limitée à 0,50 $/100 $ d'évaluation pourra atteindre, à partir de 1998, le montant total des taxes, modes de tarifications ou compensations applicables, sauf celles s'appliquant aux immeubles non résidentiels. Quant aux immeubles qui, parmi ceux qui sont visés par le paragraphe 5° de l'article 204, ne pouvaient faire l'objet d'aucune compensation, on pourra exiger une compensation pouvant atteindre le montant des différents modes de tarifications applicables pour les services municipaux reçus.

Immeubles municipaux occupés par des tiers

L'article 208 LFM prévoit que lorsqu'un immeuble exempté de taxes en vertu de l'article 204 est occupé par une personne autre que celles mentionnées à cet article, il devient imposable. L'article 50 du projet de loi a introduit une exception à cette règle pour les immeubles appartenant à une municipalité locale et situés dans son territoire. Lorsqu'une personne autre que la municipalité occupe un tel immeuble ou une partie d'un tel immeuble, et que la valeur de cet immeuble ou de cette partie est inférieure à 50 000 $, il y a exemption de taxes foncières.

Cette nouvelle exception à la règle prévue à l'article 208 LFM s'applique aux fins de tout exercice financier municipal à compter de celui de 1997.

Calcul des intérêts sur les taxes

Les articles 51 et 52 du projet de loi permettent maintenant au BREF de suspendre l'accumulation d'intérêts pour la période pendant laquelle l'audition d'une plainte a été indûment retardée, sauf si la personne qui doit effectuer le paiement est responsable de ce retard.

Par ailleurs, la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (LRQ, chapitre D-15.1) a été modifiée de façon à ce que la pénalité applicable aux taxes municipales exigibles s'applique également aux droits sur les mutations immobilières (article 67 du projet de loi). Cette pénalité, on le rappelle, ne peut excéder 5% par année (article 250.1 LFM) et s'ajoute aux intérêts.

Immeubles à vocation unique

L'article 262 LFM a été modifié de façon à permettre au gouvernement de prescrire, par règlement, une méthode d'évaluation pour les immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle (article 58, 2° du projet de loi).

Même si cette disposition est en vigueur depuis le 23 décembre 1996, elle n'a aucun effet tant qu'un règlement n'aura pas été pris par le gouvernement, après avoir fait l'objet d'une pré-publication dans la *Gazette officielle* pour permettre à toute personne intéressée de faire valoir son point de vue sur son contenu.

Ententes entre municipalités et conseils de bande

Les articles 61 et 62 du projet de loi modifient la Loi sur les cités et villes et le Code municipal du Québec afin d'habiliter les municipalités du Québec à renoncer, par entente, à imposer des taxes sur le territoire d'une réserve indienne situé dans le leur.

Une telle entente, qui doit être approuvée par le gouvernement, peut également prévoir que tout ou partie des règlements municipaux ne s'appliquent pas dans la réserve, que la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières ne s'applique pas aux transferts d'immeubles situés dans la réserve et que les taxes scolaires sont imposées sur une autre base que celles prévues par la loi. Le décret d'approbation d'une telle entente peut également déroger à certaines lois s'appliquant aux municipalités.

Ces dispositions font suite à une entente intervenue entre la Ville de Sept-Îles et le Conseil de bande d'Uashat Mak Mani-Utenam le 27 mai 1996. Une fois approuvée par le gouvernement, cette première entente visée par les nouvelles dispositions sera réputée avoir effet depuis le 1er janvier 1996 (article 75 du projet de loi).

Désynchronisation des rôles de la CUM

Avant l'adoption du projet de loi 67, les rôles d'évaluation et les rôles de la valeur locative des 29 municipalités de la Communauté urbaine de Montréal actuellement en vigueur devaient cesser de s'appliquer le 31 décembre 1997 et les nouveaux rôles (1998-1999-2000) devaient être déposés avant le 15 septembre prochain.

Avec l'adoption de l'article 69 du projet de loi, la situation est maintenant la suivante:

- 10 municipalités (mentionnées à l'annexe A du projet de loi): les prochains rôles seront d'une durée de 2 ans (1998-1999);
- 18 municipalités (mentionnées à l'annexe B du projet de loi) et Montréal: les rôles actuels sont prolongés de 1 an (1995, 1996, 1997, 1998);

Les prochains rôles des 18 municipalités mentionnées à l'annexe B auront une durée de 2 ans (1999-2000).

Une fois que les rôles à durée exceptionnelle cesseront d'être en vigueur, le cycle des rôles triennaux reprendra pour chacune des municipalités de la CUM et le calendrier de dépôt des nouveaux rôles sera le suivant:

- Montréal: 15 septembre 1998 (rôles 1999, 2000, 2001)
- 10 municipalités de l'annexe A: 15 septembre 1999 (rôles 2000, 2001, 2002)
- 18 municipalités de l'annexe B: 15 septembre 2000 (rôles 2001, 2002, 2003)

Pour tenir compte de ce nouveau calendrier de durée d'application des rôles, le projet de loi a par ailleurs apporté des modifications à la Loi sur la Communauté urbaine de Montréal (LRQ, chapitre C-37.2) et à la Loi sur la fiscalité municipale afin de permettre l'application de nouvelles règles de répartition des dépenses de la Communauté et du déficit d'exploitation de la STCUM à partir de l'exercice financier municipal de 1999.

Responsable de la publication

Ministère des Affaires municipales
Direction des communications

Arlette Fortin
20, rue Pierre-Olivier-Chauveau
4e étage, Tour
Québec (Québec)
G1R 4J3

(418) 691-2019

ISSN 0711-9933